

O ADVOGADO E O DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

Institutos jurídicos e atuação nas serventias

Paulo Pedro dos Santos

Advogado OAB/RJ 68.168

O percurso da atuação extrajudicial

Diagnóstico	Resultado pretendido, consenso e prova disponível
Procedimento	Serventia competente e requisitos do ato
Acompanhamento	Qualificação, exigências e prazos
Conclusão	Registro, averbação e entrega ao cliente

Função pública por delegação

Constituição Federal, art. 236

Serviços exercidos em caráter privado

Tabeliães e registradores dotados de fé pública

Advogado

Defesa do interesse legítimo do cliente

Tabelião e registrador

Atuação técnica dentro da lei

Atribuições das serventias

Serviço	Atuação típica
Notas	Escrituras, procurações, testamentos e atas
Registro de imóveis	Direitos reais e averbações na matrícula
Registro civil	Estado civil e alterações dos assentos
RTD e RCPJ	Documentos, notificações e pessoas jurídicas
Protesto	Títulos e documentos de dívida

Princípios que orientam a qualificação

Legalidade

Compatibilidade do título com o ordenamento

Continuidade

Coerência com a titularidade previamente registrada

Especialidade

Identificação precisa das pessoas e do imóvel

Prioridade

Preferência decorrente da apresentação do título

Escolha do procedimento e da serventia

Consenso e consentimento informado

Capacidade e poderes de representação

Objeto identificável e prova suficiente

Tabelionato de notas

Livre escolha, observados os limites legais

Registro imobiliário

Circunscrição da situação do imóvel

Atos remotos seguem regras específicas de competência

Diálogo técnico com a serventia

Antes do contato

Síntese do caso, índice e documentos legíveis

No atendimento

Pedido definido e questão jurídica delimitada

Na divergência

Fundamento legal e solução proposta

Após a reunião

Memória escrita e responsabilidades documentadas

Protocolo e controle de prazos

A prenotação pode definir a prioridade

- 01 Obter número e data do protocolo
- 02 Distinguir apresentação formal de exame e cálculo
- 03 Controlar nota devolutiva, cumprimento e reingresso
- 04 Conferir as regras especiais do procedimento

LRP, arts. 9º, 12, 182, 186, 188 e 205

Resposta à nota devolutiva

- | | |
|----------------------|--|
| 1 Identificar | Protocolo, título e cada exigência |
| 2 Demonstrar | Documento que atende ao requisito |
| 3 Fundamentar | Razão jurídica da discordância |
| 4 Acompanhar | Nova qualificação e situação da prenotação |

LRP, art. 198: exigência escrita, clara e articulada

Revisão e fiscalização

Discussão sobre ingresso do título

Reconsideração fundamentada

Procedimento de dúvida cabível

Problema na prestação do serviço

Demora, cobrança ou recusa de protocolo

Reclamação à fiscalização competente

No RJ, a recusa notarial tem disciplina no art. 354 do Código local

Escritura e aquisição imobiliária

Escritura pública

Forma notarial e manifestação de vontade

Código Civil, arts. 108 e 215

Registro do título

Aquisição da propriedade entre vivos, em regra

Código Civil, art. 1.245

O contrato de serviços deve esclarecer quais etapas o advogado acompanha

Diligência antes da assinatura

Imóvel

Matrícula, ônus, restrições e descrição

Partes

Estado civil, regime de bens e capacidade

Representação

Poderes especiais, vigência e revogação

Negócio

Preço, quitação, posse e responsabilidades

Procurações e testamentos

Procurações

Forma adequada ao ato

Poderes especiais para disposição

Verificação de vigência e revogação

Testamento público

Ato pessoal do testador

Legítima e parcela disponível

Formalidades do art. 1.864 do CC

No divórcio por mandatário, a Resolução CNJ nº 35 prevê regras próprias

Ata notarial e prova dos fatos

A constatação precisa ter objeto definido

- 01 Identificar fatos que o tabelião pode perceber
- 02 Distinguir constatação direta de declaração de terceiro
- 03 Preservar contexto e arquivos na prova digital
- 04 Respeitar privacidade e limites de acesso

Usucapião extrajudicial

Direito material	Modalidade, prazo e requisitos da posse
Prova	Ata, planta, memorial e documentos da ocupação
Procedimento	Requerimento ao registro de imóveis, por advogado
Desfecho	Qualificação, notificações e registro da aquisição

LRP, art. 216-A. Bens públicos não são usucapíveis

Modalidades de usucapião

Modalidade	Prazo e pontos de atenção
Extraordinária	15 anos. Redução a 10 nas condições do art. 1.238
Ordinária	10 anos, justo título e boa-fé. Redução legal condicionada
Especial urbana	5 anos, até 250 m², moradia e ausência de outro imóvel
Especial rural	5 anos, até 50 ha, moradia e produtividade familiar

Síntese dos requisitos. Conferir integralmente a modalidade escolhida

Adjudicação compulsória extrajudicial

Fundamento contratual

Obrigações de outorgar ou receber o título

Cadeia de promessas e cessões

Prova de pagamento e exigibilidade

Instrução e processamento

Ata notarial e procuração específica

Notificação na forma regulamentar

Certidões e tratamento do ITBI

LRP, art. 216-B. CNN/CNJ-Extra, arts. 440-A e seguintes

Regularização imobiliária

Domínio

Quem é o titular e qual a cadeia jurídica?

Registro

A descrição corresponde à realidade?

Urbanismo

Lote, construção e uso atendem às exigências?

Tributos

Qual cadastro e qual obrigação fiscal se aplicam?

Retificação: LRP, arts. 212 e 213

Reurb

Regularização Fundiária Urbana

Finalidade

Regularizar núcleos urbanos informais

Incorporar o núcleo ao ordenamento e titular ocupantes

Atuação profissional

Município processa e aprova

Equipe técnica elabora estudos e projeto

Advogado acompanha requisitos e titulação

Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018

Inventário e partilha

Interessados	Sucessores, capacidade e representação
Acervo	Bens, direitos e dívidas
Quinhões	Separação entre meação e herança
Resultado	Escritura e providências sobre cada bem

CPC, arts. 610 e 611. Resolução CNJ nº 35

Inventário com menor ou testamento

Menor ou incapaz

Parte ideal em cada bem

Vedação de atos de disposição

Manifestação favorável do Ministério Público

Testamento

Autorização judicial expressa nas condições da norma

Trânsito em julgado da decisão pertinente

Limites para declarações irrevogáveis

Resolução CNJ nº 35, arts. 12-A e 12-B, com alterações

ITCMD e escritura de inventário

A lavratura independe de comprovação prévia do recolhimento

- 01 Declaração das partes sobre obrigações tributárias
- 02 Orientação jurídica sobre apuração e pagamento
- 03 Comunicação ao fisco quando não há recolhimento prévio
- 04 Análise tributária e registral dos atos posteriores

Resolução CNJ nº 695/2026. No RJ, Provimento CGJ nº 71/2026

Divórcio e extinção da união estável

Consenso assistido

Vontade livre e informada

Assistência de advogado ou defensor

Bens, alimentos e nome na minuta

Filhos menores ou incapazes

Prévia resolução judicial de guarda

Convivência e alimentos também resolvidos

Comprovação no corpo da escritura

CPC, art. 733. Resolução CNJ nº 35, art. 34, § 2º

União estável e registro civil

Relação	Requisitos do art. 1.723 do Código Civil
Patrimônio	Regime de bens e efeitos temporais
Publicidade	Escritura e registro no Livro E, conforme a hipótese
Assentos	Retificação ou alteração pela via adequada

Atos eletrônicos e e-Notariado

Antes da assinatura

Competência para o ato remoto

Identificação e certificado admitido

Minuta e consentimento confirmados

Depois da assinatura

Arquivo eletrônico íntegro

Validação de autenticidade

Canal oficial e prova de protocolo

Custos e outras especialidades

Orçamento discriminado

Honorários e emolumentos

Tributos, certidões e diligências

Serviços técnicos e despesas adicionais

Pontos de atenção

Protesto: pagamento e cancelamento

RTD: finalidade e efeitos do registro

RCPJ: constituição, estatuto e atas

Lei nº 9.492/1997. LRP, arts. 114 a 129. Lei nº 10.169/2000

Contrato quitado e vendedor ausente

Qual procedimento corresponde ao direito do cliente?

- 01 Conferir promessa, recibos e matrícula
- 02 Reconstituir a cadeia contratual
- 03 Identificar obrigação e destinatários da notificação
- 04 Avaliar a adjudicação compulsória

Imóvel apenas para o herdeiro menor

A partilha proposta atende ao regime extrajudicial?

- 01 Verificar o art. 12-A da Resolução CNJ nº 35
- 02 Calcular a parte ideal do menor em cada bem
- 03 Observar a manifestação favorável do Ministério Público
- 04 Reavaliar a proposta ou a via judicial

Exigência de continuidade registral

O transmitente não aparece como titular na matrícula

- 01 Identificar a aquisição anterior sem registro
- 02 Conferir o título precedente e a sequência
- 03 Avaliar a exigência à luz do art. 195 da LRP
- 04 Explicar custo e prazo adicionais ao cliente

Comunicação que permite uma decisão

Requerimento	Ato pretendido, fatos, norma e documentos
Resposta à exigência	Item, prova do atendimento e divergência
Memória de reunião	Providências, responsáveis e ponto pendente
Informação ao cliente	Etapa, obstáculo, custo e próximo passo

Conferência antes de encerrar

- 01 Certidão ou documento final efetivamente obtido
- 02 Registro e averbações contratados concluídos
- 03 Obrigações fiscais, bancárias e cadastrais identificadas
- 04 Prestação de contas e documentos entregues ao cliente

O resultado deve permitir verificação pelo cliente

Leis e normas de consulta

Fundamentos

Constituição Federal, art. 236

Lei nº 8.935/1994 e Lei nº 6.015/1973

Código Civil e Código de Processo Civil

Procedimentos

Provimento CNJ nº 149/2023, com alterações

Resolução CNJ nº 35/2007, com alterações

Código de Normas da CGJ/RJ

Referências completas nas notas. Base do guia: outubro de 2026

Perguntas e diálogo

Paulo Pedro dos Santos
OAB/RJ 68.168



Contatos e parcerias

imobiliariasantossynrio@hotmail.com